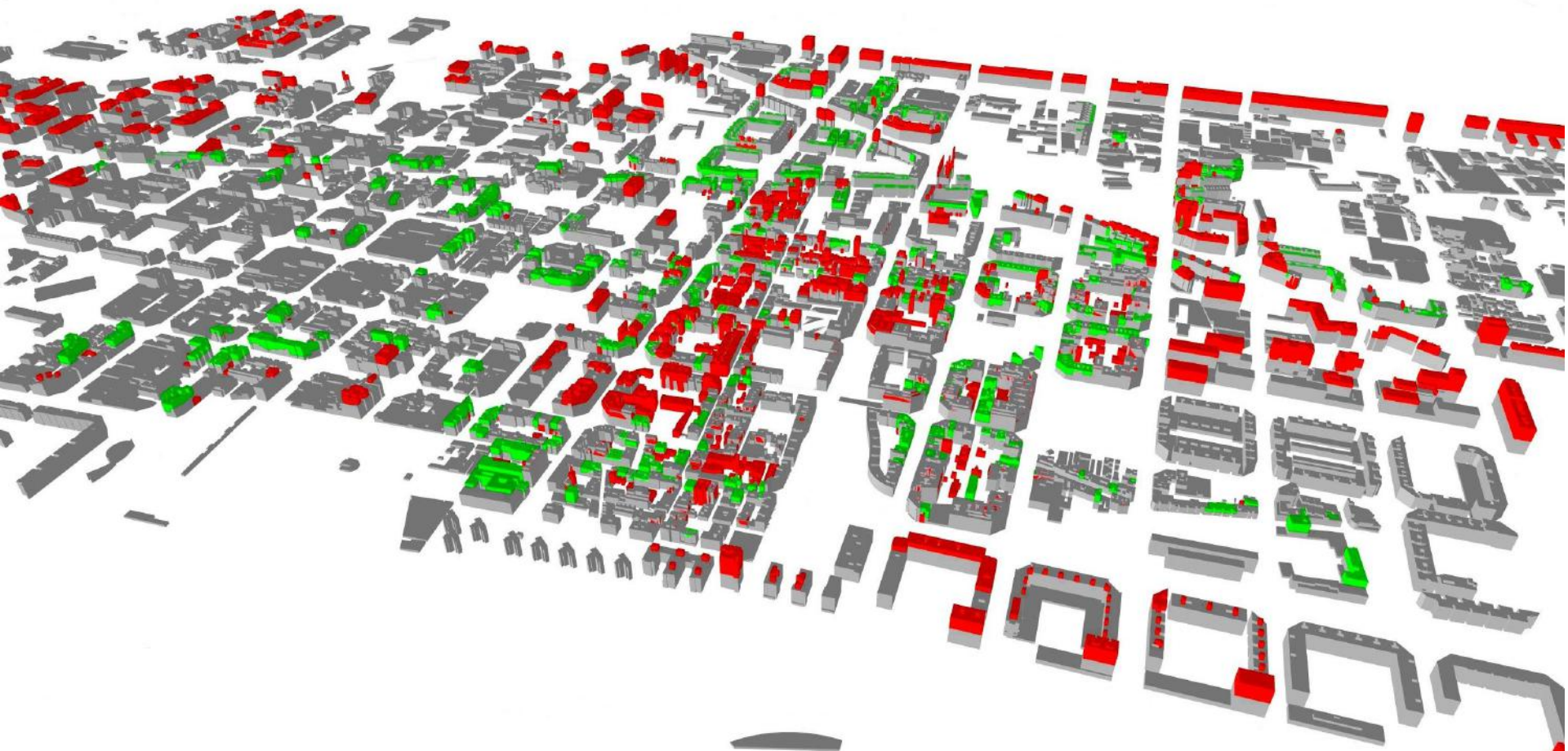


Estudi de viabilitat per a la implementació del sistema d'Allotjaments Tàctics de Repoblament Inclusiu (ATRI) en remunta d'edificis residencials de titularitat privada al Poblenou

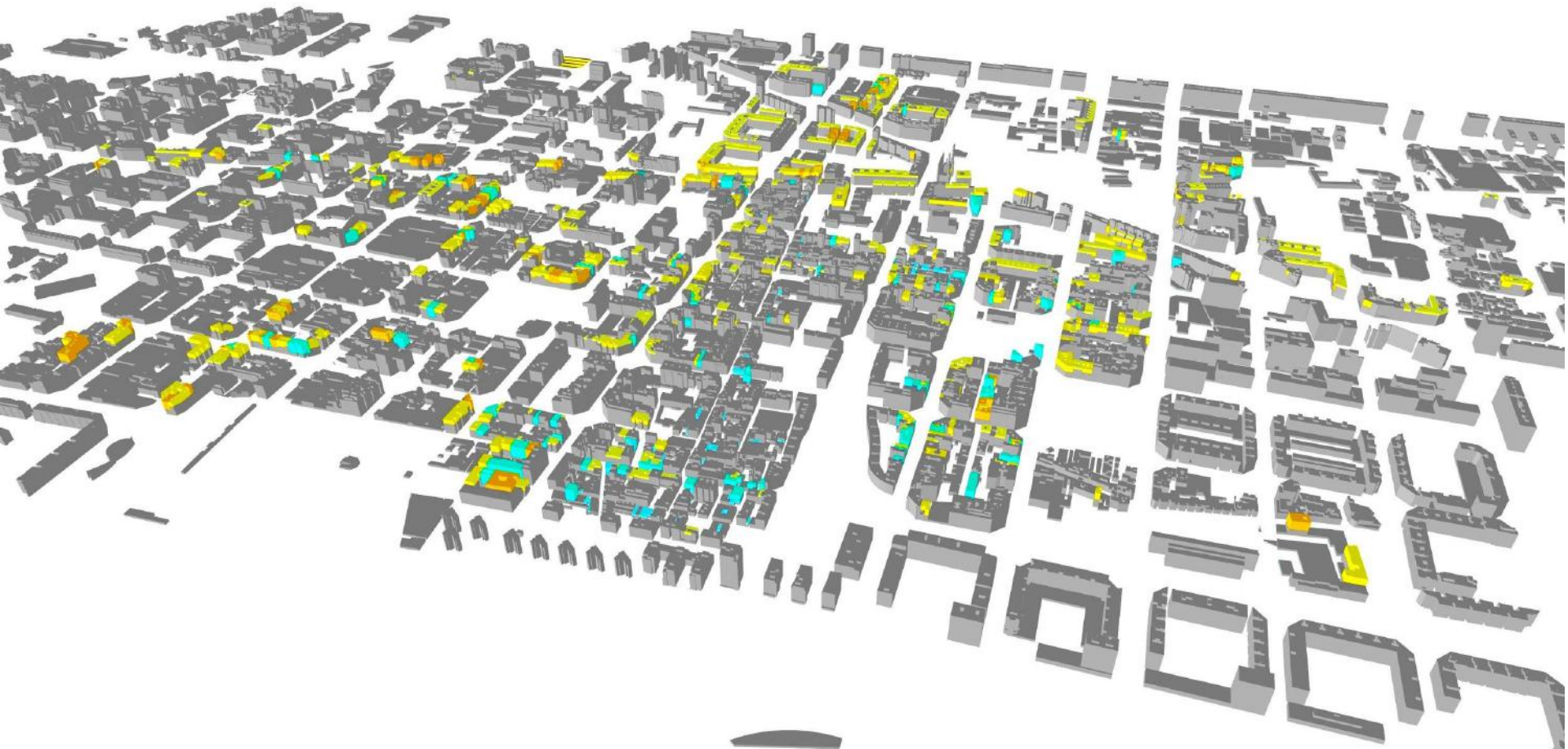
Proposta adaptada a sectors de rehabilitació

Encàrrec per l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona

Edificis disconformes i potencials al territori

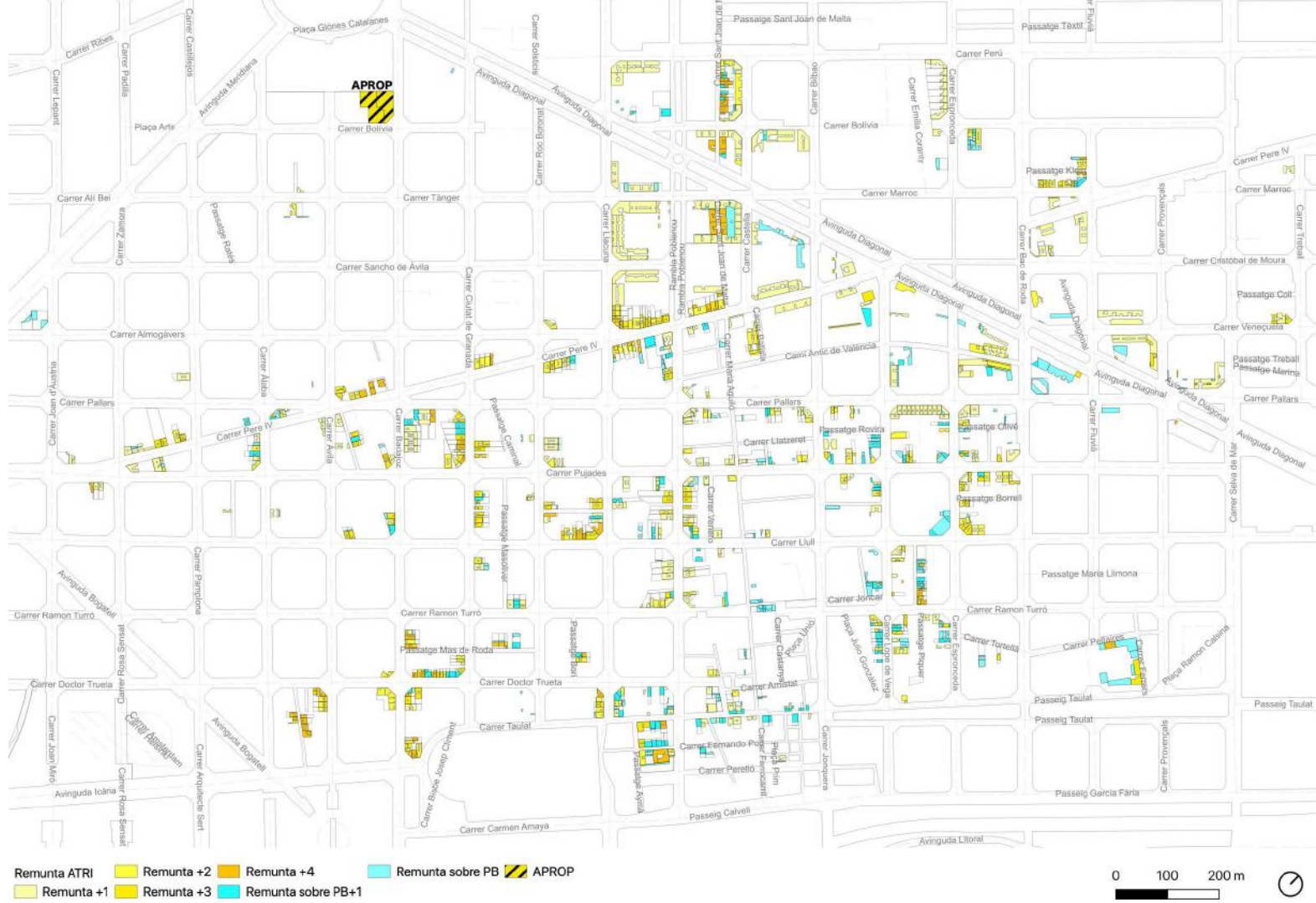


Possibles remuntes en l'àmbit territorial



Possibles remuntes en l'àmbit territorial

*Possibles
remuntes en l'
àmbit territorial
del Poble Nou.*



Possibles remuntes en l'àmbit territorial

*Potencial
d'habitatges
en l'àmbit
territorial del
Poble Nou.*



Possibles remuntes en l'àmbit territorial

POTENCIAL D'HABITATGES EN REMUNTA ATRI

S'ha considerat la Densitat màxima d'habitatges a la finca (Superfície construïda / nº habitatges ≥ 80 m²)

	Propietat	Altura PB	Altura > PB+1	Total	%
1 MPGM 22@ FC	Divisió Horitzontal	0	660	660	29%
	Propietat Vertical	0	410	410	18%
1 MPGM Poblenou	Divisió Horitzontal	0	439	439	19%
	Propietat Vertical	24	495	519	22%
1 PE Diagonal	Divisió Horitzontal	0	184	184	8%
	Propietat Vertical	0	41	41	2%
SUBTOTAL (habitatges)		24	2229	2253	97%
MPGM 22@	Divisió Horitzontal	0	39	39	2%
	Propietat Vertical	0	19	19	1%
OTROS	Divisió Horitzontal	0	4	4	0%
	Propietat Vertical	0	0	0	0%
SUBTOTAL (habitatges)		0	62	62	3%
TOTAL (habitatges)		24	2291	2315	100%

183.556 m² de remunta: un potencial de **2.229 habitatges**

Sectors on estudiar un programa public/privat de rehabilitació energètica i promoció d'habitatges en remunta

Criteris de selecció

1. **Oportunitat.** Hipòtesi pendent d'una aproximació de camp i mercat. Rol dels cossos tècnics, Districte, +...
2. Habitatge com a eina de millora urbana. Reforç d'atributs funcionals i constructius. Accessibilitat i estat de conservació. Nombre d'actors moderat. Dimensió suficient per justificar l'esforç de gestió, projecte i construcció. Idea de constel·lació i economies d'escala a operacions futures.
3. Potencial semàntic, la capacitat d'emetre un missatge i explicar una forma de fer ciutat. Visibilitat. Artèries viàries.
4. Aprofitament de la xarxa de transport públic i de mobilitat saludable:
 - a. 40m a Metro L4 Poblenou
 - b. 20m a 6 línies de Bus: 136, 192, B20, B25, N&
 - c. 450m a TramBesòs
 - d. 80m a Bicing Lope de Vega i Pujades
5. Proximitat a operacions de pacificació del trànsit i millora de la urbanització. Superilla i reforma de xamfrans. Correcció de la gentrificació potencial.
6. Colmatació de mitgeres. Rectificació d'una insuficiència normativa i una desafecció del privat. Estalvi energètic i millora del paisatge urbà.

Possibles Models de gestió

Estructura propietat i règims de tinença			Models gestió	Línies de finançament	Marc jurídic	Impacte econòmic i viabilitat					
Tipus de propietat	Estructura de la finca	Règim de Tinença	Òrgan Gestor	Tipus de finançament	Marc jurídic	Constitució del dret	Viabilitat econòmica per Ajuntament	Complexitat de gestió	Valoració econòmica (remunta de 400 m2)	Renda (€/m2)	Repercussió del lloguer a 20 anys

Estructura de la propietat

- **Propietat Pública** -----> Pública
Coproietat

- **Privada Assequible** -----> Propietat horitzontal Habitatge protegit
Propietat vertical Habitatge protegit

- **Propietat Col·lectiva** -----> Cooperativa de cessió d'ús
Comunitat Tripartida

Possibles òrgans de gestió

- **Organisme amb lideratge públic** ----->
 - Ajuntament
 - Empresa municipal
 - Òrgan mixt

- **Organismes privats** ----->
 - Comunitat de propietat horitzontal
 - Propietat vertical

- **Organismes sense ànim de lucre** ----->
 - Cooperativa de cessió d'ús
 - Comunitat Tripartida

Finançament

Finançament públic



Subvencions fins al 80%
(Ajuntament pot demanar a
l'ICF-BEI finançament per les
subvencions)

Finançament privat



Propietat

Facilitació préstecs



Instituts públics o socials de
préstec
(ICO, ICF, BEI, COOP57)

Referències de preus de remunta

	sup. ref.	sup amp.	sup. total	preu ref.	preu amp.	preu total	preu/m²
Modalidad “La Casa por el Tejado”							
Tipo 1, calle sencilla			400				
Remuntar una o dos plantes en una operació d'estàndar mig		300				420,000	1,400
Reforma d'espais comuns: instal·lacions, ascensor, façanes, ..	100					80,000	800
Compensació econòmica pel dret de vol						0	0
						total	880,000
							2,200
Tipo 2, operació de alto estàndar en calle privilegiada			510				
Remuntar una o dos plantes en una operació d'estàndar elevat		350				542,500	1,550
Reforma d'espais comuns: instal·lacions, ascensor, façanes, ..	160					144,000	900
Compensació econòmica pel dret de vol						206,000	1,000
						total	892,500
							3,450
Tipo 3, operació de lujo en avenida principal			610				
Remuntar una o dos plantes en una operació d'estàndar alt		400				640,000	1,600
Reforma d'espais comuns: instal·lacions, ascensor, façanes, ..	210					210,000	1,000
Compensació econòmica pel dret de vol						1,790,000	5,000
						total	2,640,000
							7,600

	sup. ref.	sup. amp.	sup. total	preu ref.	preu amp.	preu total	preu/m²			
Reforma social per renovació de revestiments i instal·lacions Habitat3							400			
Jordi Granada Badalona (mostra reforma rehabilitació pura)										
Sense remunta. Es manté l'estructura i s'incorpora ascensor, renovant 100% els habitatges S'amplia el calaix de l'escala per encabir l'ascensor, escala i trams parcials de forjat nous M2 construïts 385. Pressupost inicial 325.000 euros (PEC sense IVA) Previsió actual de tancament de obra 387,500 euros (PEC sense IVA)	385		385	325,000		387,500	1,006			
Poble Nou (Jordi Granada arq.)										
240 m2 de rehabilitación y 160 obra nueva total 550.000 Euros Original PB+2 amb nucli i pati. Enderroc d'envans. Estintolament de façanes renovació total del sostre preexistent i es fan 2 plantes noves (PB+4) Fonaments reforçats, estructura vertical addicional, reforç forjats, ascensor nou	240	160	400			550,000	1,375	Preu teòric reforma Preu teòric remunta Preu teòric remunta /m2	240.00 160.00 1,862.50	1,050.00
Jordi Granada Raval										
pb+4+1 :: 1300 euros/m2 680 m2 de rehabilitación y 115 obra nueva total 550.000 Euros Original PB+4 amb nucli i pati. Enderroc d'envans. renovació total del sostre preexistent i es fan 2 plantes noves (PB+4) Fonaments reforçats, estructura metal·lica addicional, ascensor nou,	680	115	795			1,033,500	1,300			
Remunta i reforma d'elements comuns en Donosti, Matia 38 (Eulia)										
Remuntar 2 plantes y 1 àtic (total 3) Reforma de soterrani per a fer trasters Millora d'elements comuns, introduir ascensor Licències, honoraris	158 148	468	774			922,612	1,192	Preu teòric reforma Preu teòric remunta Preu teòric remunta /m2	306.00 468.00 1,415.62	850.00
Remunta i reforma d'elements comuns en Donosti, c/ Bergara (Eulia)										
Remuntar 2 plantes Millora d'elements comuns, introduir ascensor Licències, honoraris, etc. apart	129	256	385			613,947	1,596	Preu teòric reforma Preu teòric remunta Preu teòric remunta /m2	129.00 255.60 1,872.05	1,050.00
Nou7 Sant Pere de Ribes (Straddle3)										
Remuntar 1 planta i 1 àtic (total 2) Reforma total d'habitatge i local preexistent, rehabilitació parcial de façana Millora d'elements comuns, introduir ascensor, reforçar fonaments i estructura vertical Licències, honoraris, etc. apart	268	247	515			620,421	1,204	Preu teòric reforma Preu teòric remunta Preu teòric remunta /m2	268.19 247.11 1,479.67	950.00

2.1

Sector Pujades

Es destaquen en trama negra les parcel·les seleccionades per estudiar.



2.1

Sector

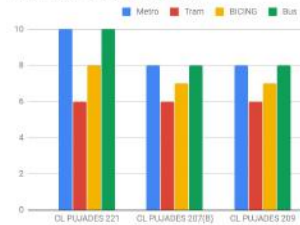
Pujades

DENOMINA	NUMERO	AREA	EDIFICAT	Habitatges	Codi	Dimension	PL_ATRI	habATRI	SupHabATRI	REMUNTA	max viviendas	H REMUNTA	H REGULADOR	H total aprox
CL PUJADES	221	351	1490	16 VN	AD	1-2	6	79	491	24	6	22,4	19-20	
CL PUJADES	207b	173	454	4 HR	AD	2	4	66	284	9	6	17,95		16
CL PUJADES	209	216	520	6 HR	AD	2	4	71	306	9	6	17,95		16

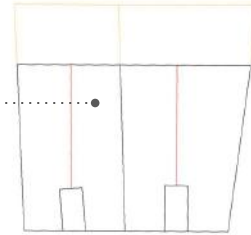
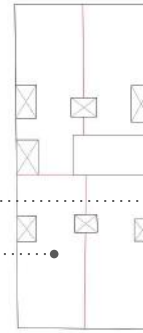
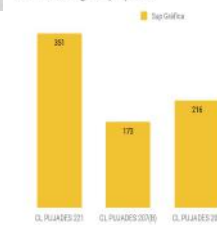
2.2 Sector Pujades



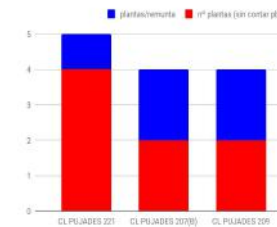
Proximitat transport públic



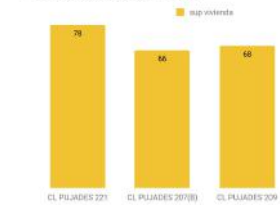
Parcel·les escogides proposta



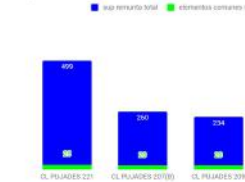
Parcel·les escogides proposta



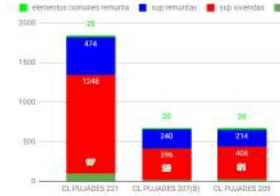
Parcel·les escogides propuesta



Sup total remunta



Sup propuesta



estacions **PARCELA [4274]** ATRIS [23043]

Selecció [11] Remunta +1 [305] Remunta +2 [205] Remunta +3 [148] Remunta sobre PB+1 [144]

Est

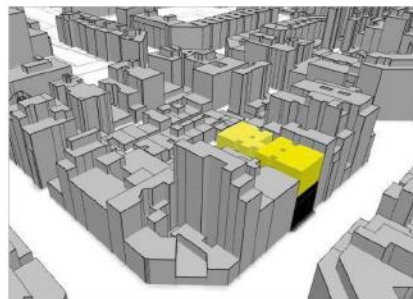
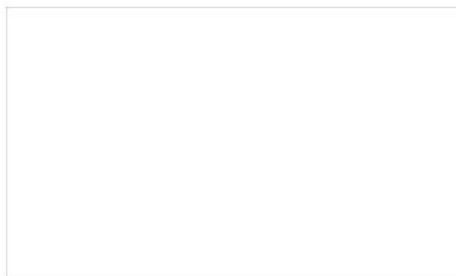
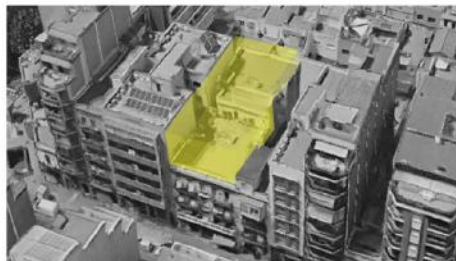
FITXA 1

Combo
VNAD2

Front a carrer entre mitgeres.

Càrrega màxima de l'operació:
6 habitatges.

Zona Poblenuu_Antic. 13PNe PB+5
Pla: B1071 MPGM en l'àmbit del Casc Antic del Poblenuu
C/PUJADES 221



CL PUJADES 221 08005 BARCELONA (BARCELONA)				
Referencia catastral		3441727DF3834A0001WO		
Superficie construïda		1.490 m2		
Any construcció		1932		
Superficie gràfica		351 m2		
Divisió vertical				
Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m2
COMERÇ		0	1	76
COMERÇ		0	2	76
VIVENDA		0	3	76
VIVENDA		0	4	76
VIVENDA		PR	1	78
VIVENDA		PR	2	78
VIVENDA		PR	3	79
VIVENDA		PR	4	76
VIVENDA		1	1	78
VIVENDA		1	2	78
VIVENDA		1	3	79
VIVENDA		1	4	76
VIVENDA		2	1	78
VIVENDA		2	2	78
VIVENDA		2	3	79
VIVENDA		2	4	76
VIVENDA		3	1	78
VIVENDA		3	2	78
ELEMENTS COMUNS				97
Superficie construïda				1490
Propuesta				
VIVENDA 1		3	3	79
VIVENDA 2		3	4	76
VIVENDA 3		4	1	78
VIVENDA 4		4	2	78
VIVENDA 5		4	3	79
VIVENDA 6		4	4	76
ELEMENTS COMUNS				25
Superficie construïda				491

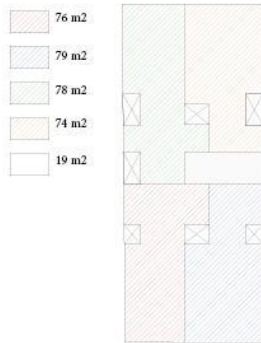
FITXA 1.2

Combo VNAD2

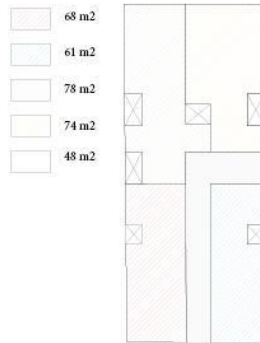
Front a carrer entre mitgeres.

Càrrega màxima de l'operació:
6 habitatges.

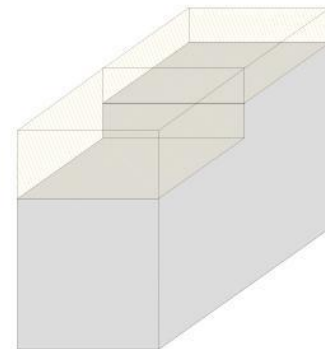
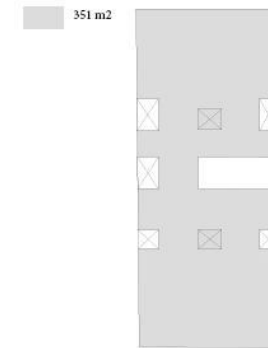
planta tipo



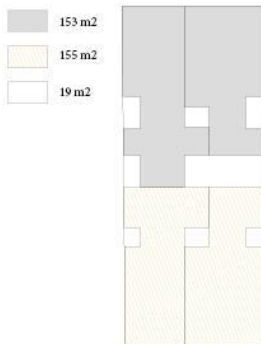
planta baixa



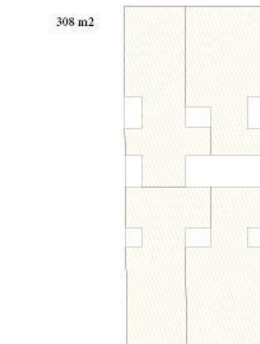
planta coberta



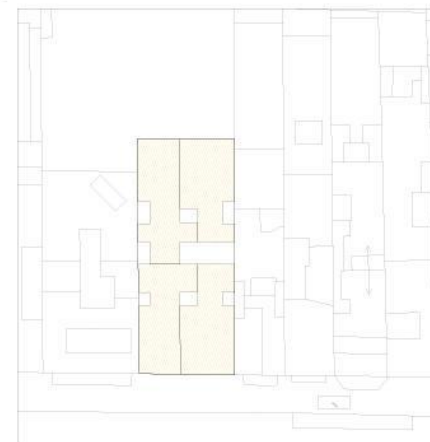
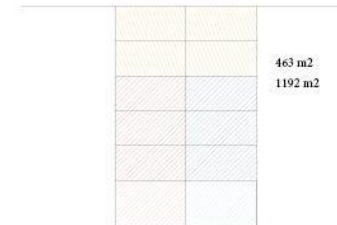
planta coberta ATRI



planta ATRI



m2 de vivienda



FITXA 1.3

Combo
VNAD2

Front a carrer entre mitgeres.

Càrrega màxima de l'operació:
6 habitatges.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA N° 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 2/3/2020

Solicitante: La Hidra Cooperativa SCCL
Interés Legítimo alegado: Trabajo de Urbanismo

DATOS REGISTRALES:

Finca: 5171 Sección 2ª
Tomo: 3534 Libro: 1252 Folio: 221
Código Registral Único/IDUFIR: 08072000336757

DESCRIPCIÓN:

Urbana: Casa señalada con el número 221 y 223, en la calle de Pujadas de esta ciudad, edificada sobre un solar o porción de terreno en la barriada, antes pueblo, de San Martín de Provenza, de superficie trecientos cuarenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados, de los cuales se hallan edificados trescientos treinta y seis metros cuadrados y el resto es patio trasero. Linderos: al frente, Sur, con dicha calle de Pujadas; a la espalda, Norte, con los Hermanos Rovira; a la derecha entrando, Esta con los consortes don Francisco Gaset y doña Satisfación Burquès; y a la izquierda, Poniente, con doña Francisca Martegana.

Estado Constructivo: Con obra nueva terminada
Referencia Catastral: 3441727DF3834A0301M0

TITULARES ACTUALES:

Nombre.....: Don Joaquín Bayo Delgado N.I.F. 460169908
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación: 1 / 3
Carácter: Privativo
Título: HERENCIAS
Fecha del Título ..: 18-01-2010
Autoridad: Josep Maria Vall i Xufré
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 3ª de fecha 25-03-2010

Nombre.....: Doña Lucía Bayo Delgado N.I.F. 38494200C
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación: 1 / 3
Carácter: Privativo
Título: HERENCIAS
Fecha del Título ..: 18-01-2010
Autoridad: Josep Maria Vall i Xufré
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 3ª de fecha 25-03-2010

Nombre.....: Doña Helena Bayo Delgado N.I.F. 44574253N
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación: 1 / 3
Carácter: Privativo
Título: HERENCIAS
Fecha del Título ..: 18-01-2010
Autoridad: Josep Maria Vall i Xufré
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 3ª de fecha 25-03-2010

CARGAS:

Que la finca 5171 de la sección Sección 2ª se halla LIBRE de CARGAS.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

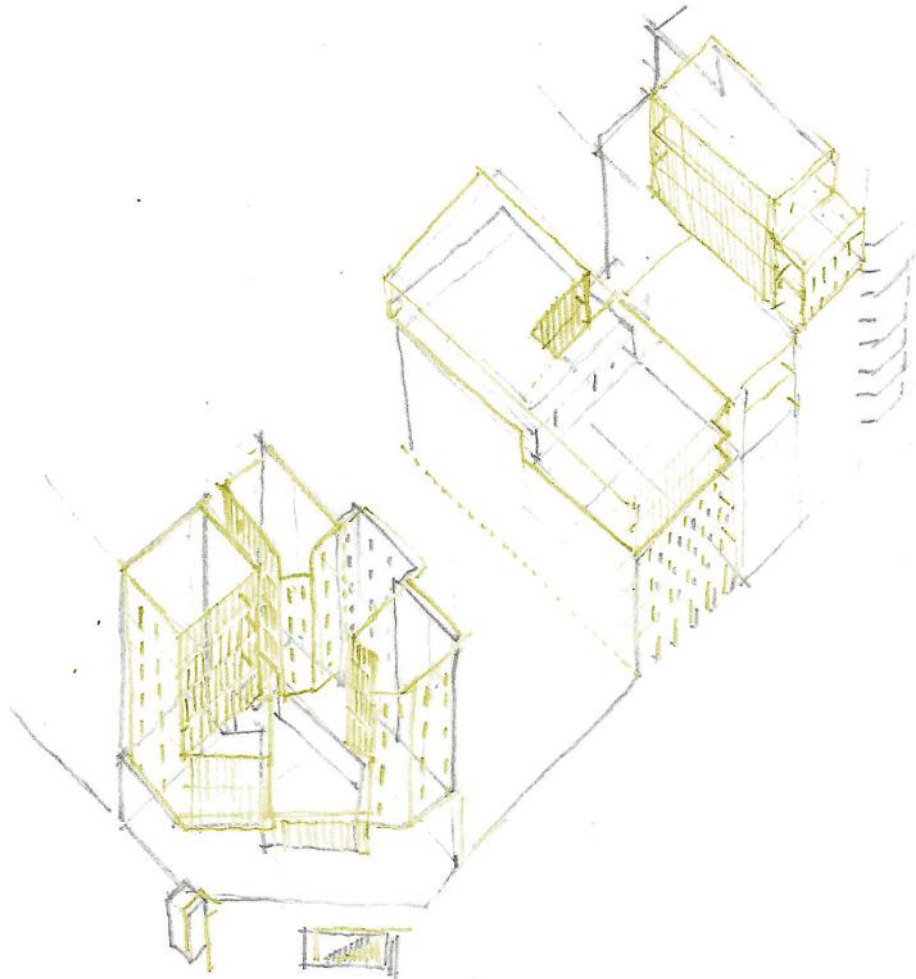
SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

ATRI

Estudi arquitectònic preliminar

ATRI



Viabilitat econòmica

	Existent	Nou	€/m2	Preu
Planta Baixa				
Local 1	88			
Local 2	61			
Local 3	78			
Local 4	74			
Espais comuns	48		700	33,600€
Total planta	349			33,600€

Planta 1ª				
Habitatge 1 existent	88			
Habitatge 2 existent	61			
Habitatge 3 existent	78			
Habitatge 4 existent	74			
Espais comuns	19		700	13,300€
Total planta	320			13,300€

Planta 2ª				
Habitatge 1 existent	88			
Habitatge 2 existent	61			
Habitatge 3 existent	78			
Habitatge 4 existent	74			
Espais comuns	19		700	13,300€
Total planta	320			13,300€

Planta 3ª				
Habitatge 1 existent	76			
Habitatge 2 existent	79			
Habitatge 3 existent	78			
Habitatge 4 existent	74			
Espais comuns	19		700	13,300€
Total planta	326			13,300€

	Existent	Nou	€/m2	Preu
Planta 4ª				
Habitatge 1 existent	76			
Habitatge 2 existent	79			
Habitatge 3 nou		78	1400	109,200€
Habitatge 4 nou		74	1400	103,600€
Espais comuns	19		900	17,100€
Total planta	174	152		229,900€

Planta 5ª				
Habitatge 1 nou		76	1400	106,400€
Habitatge 2 nou		79	1400	110,600€
Habitatge 3 nou		78	1400	109,200€
Habitatge 4 nou		74	1400	103,600€
Espais comuns		19	900	17,100€
Total planta		326		429,800€

TOTAL	1489	478	733,200€	
--------------	-------------	------------	-----------------	--

Cost de la inversió (PEC) per habitatge nou	122,200€			
--	-----------------	--	--	--

Cost de la inversió per habitatge nou + despeses addicionals (20%) + partida per a contingències (5%)	152,750€			
--	-----------------	--	--	--

1.4 Possibles Models de gestió

Copropietat

Dret de vol: L'Ajuntament adquireix el vol a cost 0 € i, si fos el cas, constitueix la Divisió horitzontal.

Dret de superfície: Ajuntament adquireix el dret de superfície per noranta-nou anys lliure de cànon. Alla noranta-nou anys la Comunitat pot heretar els habitatges en remunta o renovar

Propietat Privada assequible. Habitatge protegit

Dret de vol: La propietat o la comunitat de béns realitzen -de manera directa o indirecta- les obres de remunta i, si s'escau, les de rehabilitació, amb una subvenció pública parcial de fins al 80%.

La propietat és la gestora dels nous habitatges, però està sotmesa a uns preus d'habitatge concertat. L'especulació amb la venda dels habitatges està condicionada al retorn de la subvenció.

1.5 Possibles Models de gestió

Solvència econòmica

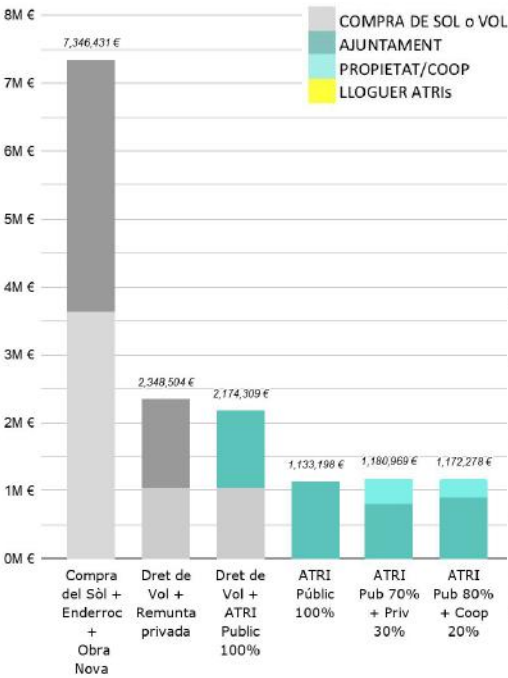
- Subvenció pública de fins als 80%
- Acompanyament en la redacció del projecte arquitectònic
- Possibilitat de préstecs a través d'entitats financeres públiques

En cas de remunta, la propietat hauria d'invertir **387.730€** que suposaria **4.039 €/mes o 252 €/mes** per propietari. El crèdit es retorna en 8 anys, i amb la remunta finalitzada en **1 any**, **el lloguer de 4.081€/mes cobriria el 100% del retorn del crèdit.**

Possible gestor:

- Organisme amb lideratge públic -----> Ajuntament / Empresa municipal / Òrgan mixt
- Organismes privats -----> Comunitat de propietat horitzontal/vertical

Viabilitat per model de gestió



Costos per Models de Gestió

PUJADES 221: REMUNTA ATRI · VIABILITAT AMB LA POLÍTICA PÚBLICA ATRI						
	Copropietat (Finques d'Alta Complexitat)		Propietat Privada Habitatge Protegit Assequible		Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús	
Cost definitiu obra (PEM + honoraris + IVA)	967,824€	100.00%	967,824€	100.00%	967,824€	100.00%
Subvenció pública finançada per l'ICF (BEI)	967,824€	100%	677,477€	70%	774,259€	80%
	ICF Ecoverda	1.59%	ICF Ecoverda	1.59%	ICF Ecoverda	1.59%
	1,133,198€	10 any	793,239€	10 any	906,559€	10 any
Crèdit pel cost no subvencionable			290,347€	30%	193,565€	20%
			ICF Ecoverda	2.528%	COOP57	2.75%
			354,534€	8 any	227,781€	6 any
Bestreta per la subvenció, si fos necessària			677,477€	70%	774,259€	80%
			COOP57	4.90%	COOP57	4.90%
			710,673€	1 any	812,198€	1 any
INVERSIO + TAE : PROPIETAT / COOP			387,730€		265,720€	
INVERSIO + TAE : AJUNTAMENT			1,133,198€		906,559€	
TAE			165,374€		72,155€	
INVERSIO CONJUNTA			1,133,198€		1,180,969€	
sobrecost financer conjunt			17%		21%	
DERRAMA : AJUNTAMENT			9,443 €/mes	10 any	6,610 €/mes	10 any
DERRAMA : PROPIETAT / COOP			4,039 €/mes	8 any	3,691 €/mes	6 any
DERRAMA : Participació veïnes			252 €/mes	16 parts	231 €/mes	16 parts
COBRIR DERRAMES AMB LLOGUER			6.40 €/m2/mes		8.89 €/m2/mes	
	2,938 €/mes	31%	4,081 €/mes	101%	4,081 €/mes	111%

El càlcul es realitza per mètode estàtic, caldrà considerar pel sistema dinàmic que va controlant el fluxe de caixa mes a mes

FITXA 2

Combo VRAD2+HRAD2

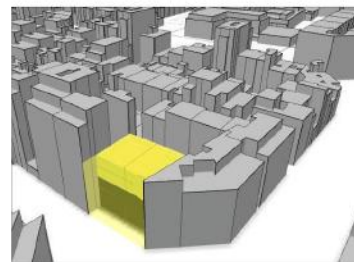
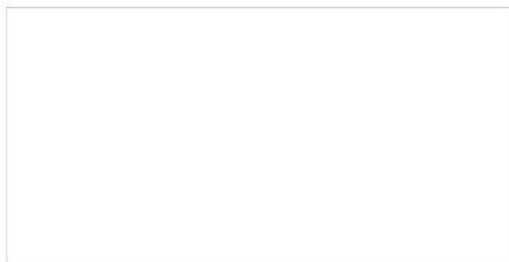
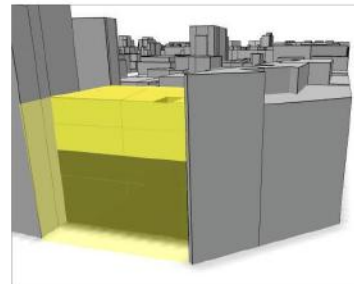
Dos immobles contigus amb possibilitat de rehabilitació.

Immoble 1: propietat vertical
Immoble 2: propietat horitzontal

Irregularitat en l'alineació que obre possibilitats de doblar la façana de forma conjunta.

Càrrega màxima de l'operació:
16 habitatges.

Zona Poblenou_Antic. 12PNa PB+4
Pla: B1071 MPM en l'àmbit del Casc Antic del Poblenou
C/Pujades 207B CODI: VRAD2
C/Pujades 209 CODI: HRAD2



CL PUJADES 207(B) BARCELONA (BARCELONA)				
Superficie construïda		454 m2		
Any construcció		1900		
Superficie gráfica		173 m2		
Divisió horitzontal				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	
				Superficie m2
COMERÇ		0	1	85
COMERÇ		0	2	85
VIVENDA		1	1	66
VIVENDA		1	2	66
VIVENDA		2	1	66
VIVENDA		2	2	66
ELEMENTS COMUNS				20
Superficie construïda				454
Proposta				
VIVENDA 1		3	1	66
VIVENDA 2		3	2	66
VIVENDA 3		4	1	66
VIVENDA 4		4	2	66
ELEMENTS COMUNS				20
Superficie construïda				284
CL PUJADES 209 BARCELONA (BARCELONA)				
Superficie construïda		520 m2		
Any construcció		1885		
Superficie gráfica		216 m2		
Divisió vertical				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	
				Superficie m2
VIVENDA		0	1	88
VIVENDA		0	2	115
VIVENDA		1	1	80
VIVENDA		1	2	63
VIVENDA		2	1	80
VIVENDA		2	2	63
ELEMENTS COMUNS				31
Superficie construïda				520
Proposta				
VIVENDA 1		3	1	80
VIVENDA 2		3	2	63
VIVENDA 3		4	1	80
VIVENDA 4		4	2	63
ELEMENTS COMUNS				20
Superficie construïda				306

FITXA 2.2

Combo VRAD2+HRAD2

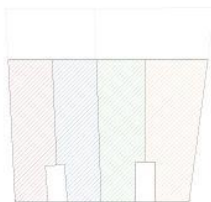
Dos immobles contigus amb possibilitat de rehabilitació.

Immoble 1: propietat vertical
Immoble 2: propietat horitzontal

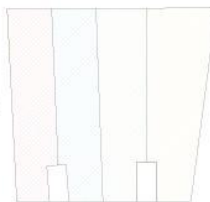
Irregularitat en l'alineació que obre possibilitats de doblar la façana de forma conjunta.

Càrrega màxima de l'operació:
16 habitatges.

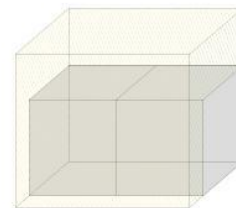
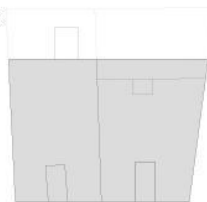
planta tipo



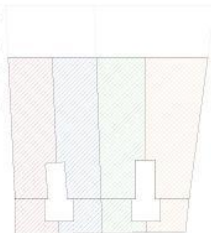
planta baixa



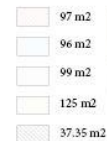
planta coberta



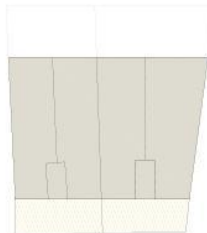
planta tipo ATRI



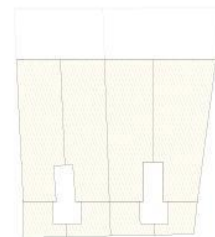
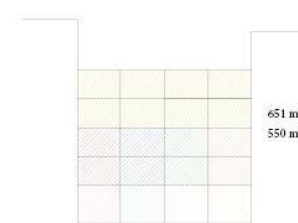
planta baixa ATRI



planta coberta ATRI



m² de vivienda



651 m² de vivienda ATRI
157.35 m² de servicio

FITXA 2.3

Combo VRAD2+HRAD2

- Dos immobles contigus amb possibilitat de rehabilitació.
- Immoble 1: propietat vertical
- Immoble 2: propietat horitzontal
- Irregularitat en l'alineació que obre possibilitats de doblar la façana de forma conjunta.
- Càrrega màxima de l'operació: 16 habitatges.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA N° 21
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 2/3/2020

Solicitante: La Hidra Cooperativa SCCL
Interés Legítimo alegado: Treball de Urbanisme

DATOS REGISTRALES:

Finca: 34525 Sección 2°
Tomo: 2432 Libro: 404 Folio: 215
Código Registral Único/IDUFIR: 08072000092998

DESCRIPCIÓN:

Urbana: Casa con patio señalada con el número 21 en la calle de Rovira, hoy calle de Pujadas, número 209, barriada de San Martín de Provençals; compuesta de planta baja, dos tiendas, dos entresuelos exteriores, primero piso y galería y escalera entre las dos tiendas y cubierta de terrado y patio a la parte posterior. Mide cuarenta y siete palmos de ancho su parte principal y sesenta palmos en la posterior y a poca diferencia de longitud setenta y seis palmos y medio comprendido también el espesor de la paredes y de las galerías cuyas dimensiones dan la superficie aproximada de cuatro mil ciento treinta y un palmos y el patio tiene veintiocho palmos y medio de largo por cincuenta y nueve palmos y medio de ancho aproximadamente, formando una superficie de mil seiscientos ochenta y seis palmos y toda la finca ocupa un área de cinco mil ochocientos diecinueve palmos y medio superficiales poco más o menos, equivalentes a doscientos veinte metros, cincuenta y cinco decímetros. Linda, actualmente, por el frente, ó Mediodía, con la calle de Rovira, hoy calle Pujadas; por la derecha, entrando, Oriente, con terreno de Doña Eudalida Capdevila, por la izquierda, ó Poniente, con casa de Don José, Doña Francisca y Doña Federica Roca Company; y por la espalda, ó Norte, parte con los mismos y parte con finca de Don Agustín Pacreu.

Estado Constructivo: Con obra nueva terminada
Referencia Catastral: 3440113DF3634A000180

TITULARES ACTUALES:

Nombre.....: Doña Angeles Grau Llena N.I.F. 37252925D
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación.....: 1 / 1
Carácter.....: Privativo
Título.....: HERENCIA
Fecha del Título.....: 07-01-2010
Autoridad.....: Miguel de Páramo Argüelles
Sede Autoridad.....: Barcelona
Inscripción.....: 2ª de fecha 20-07-2010

CARGAS:

Que la finca 34525 de la sección Sección 2ª se halla LIBRE de CARGAS.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIAS, MUY IMPORTANTE

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

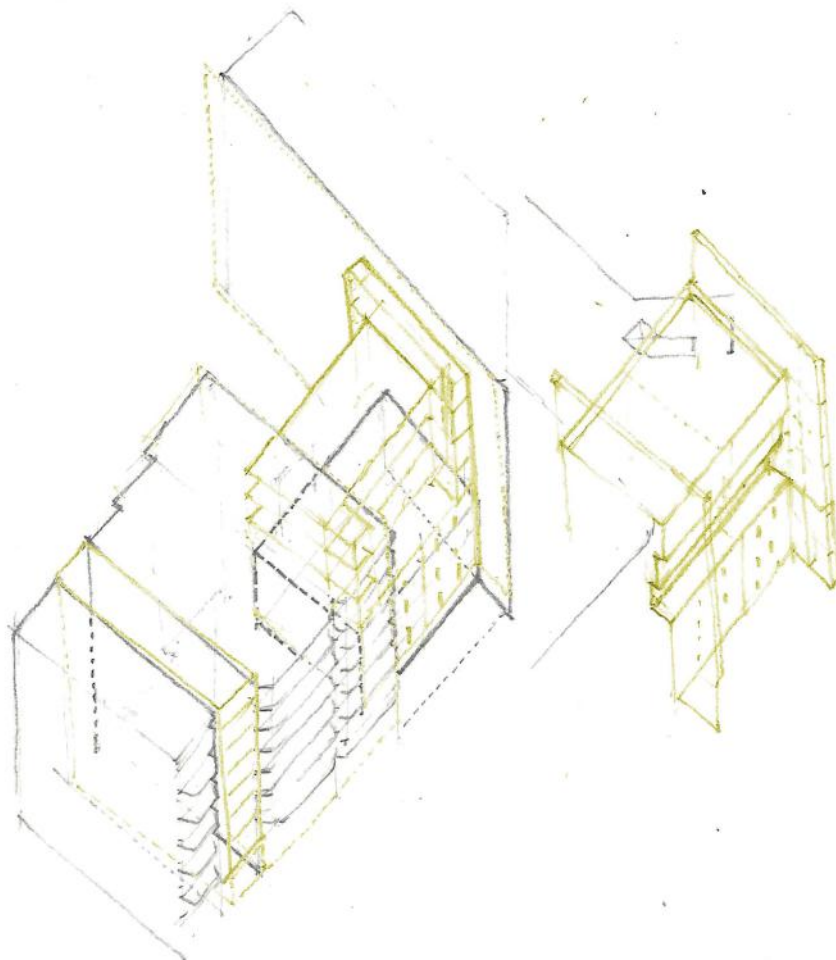
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.H. 17/02/98; D.G.R.H. 17/02/98).

4. Esta información no sufre los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de

Estudi arquitectònic preliminar

ATRI



	Existent	Nou	€/m2 ref	€/m2 nou	€/m2	Preu
Planta Baixa						
Local 1	85	12	600	1200		65,400€
Local 2	85	11	600	1200		64,200€
Local 3	88	11	600	1200		66,000€
Local 4	115	10	600	1200		81,000€
Espais comuns	15	22.35	600	1200		35,820€
Total planta	388	66.35				312,420€

Planta 1^a					
Habitatge 1 existent	66	13.4	800	1200	68,880€
Habitatge 2 existent	66	12.8	800	1200	68,160€
Habitatge 3 existent	63	12.7	800	1200	65,640€
Habitatge 4 existent	80	11.5	800	1200	77,800€
Espais comuns	15	15	600	1200	27,000€
Total planta	290	65.4			307,480€

Planta 2^a					
Habitatge 1 existent	66	13.4	800	1200	68,880€
Habitatge 2 existent	66	12.8	800	1200	68,160€
Habitatge 3 existent	63	12.7	800	1200	65,640€
Habitatge 4 existent	80	11.5	800	1200	77,800€
Espais comuns	15	15	600	1200	27,000€
Total planta	290	65.4			307,480€

	Existent	Nou	€/m2 ref	€/m2 nou	€/m2	Preu
Planta 3ª						
Habitatge 1 nou		79.4		1400		111,160€
Habitatge 2 nou		78.8		1400		110,320€
Habitatge 3 nou		75.7		1400		105,980€
Habitatge 4 nou		91.5		1400		128,100€
Espais comuns		30		1200		36,000€
Total planta		355.4				491,560€

Planta 4ª			
Habitatge 1 nou	79.4	1400	111,160€
Habitatge 2 nou	78.8	1400	110,320€
Habitatge 3 nou	75.7	1400	105,980€
Habitatge 4 nou	91.5	1400	128,100€
Espais comuns	30	1200	36,000€
Total planta	355.4		491,560€

TOTAL	968	907.95	1,018€	1,910,500€
Cost de la inversió (PEC) per habitatge nou				238,813€
Cost de la inversió per habitatge nou + despeses addicionals (20%) partida per a contingències (5%)				298,516€

2.4 Possibles Models de gestió

Copropietat

Dret de vol: L'Ajuntament adquireix el vol a cost 0 € i, si fos el cas, constitueix la Divisió horitzontal.

Dret de superfície: Ajuntament adquireix el dret de superfície per noranta-nou anys lliure de cànon.

Alla noranta-nou anys la Comunitat pot heretar els habitatges en remunta o renovar

Cooperatives de cessió d'ús. Habitatge protegit

Una cooperativa conformada per les propietàries de l'edifici o una cooperativa d'habitatges externa realitza la promoció dels nous habitatges en remunta.

Dret de vol: La cooperativa adquireix el vol a cost 0 €, la divisió horitzontal de la finca, la rehabilitació de l'edifici i els nous habitatges en remunta.

Dret de superfície: La cooperativa adquireix el dret de superfície per noranta-nou anys pagant un cànon mensual a la propietat. La rehabilitació implica una carència del cànon. Al cap de noranta-nou anys la Propietat/Comunitat pot heretar els habitatges en remunta o renovar el dret de superfície.

2.4 Possibles Models de gestió

Solvència econòmica

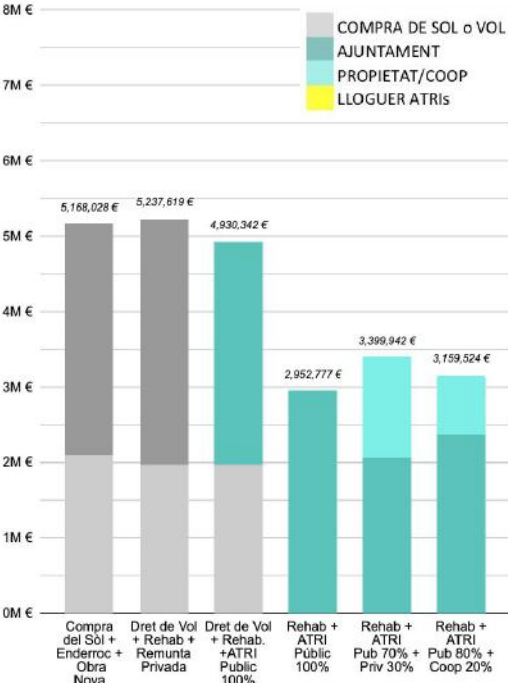
- Línia d'ajuts fins al 80% per a la construcció de remunes d'habitatge protegit.
- Línia d'ajuts per a la rehabilitació energètica de fins al 80%.
- Redacció i finançament del projecte arquitectònic.
- Facilitats de préstec a través d'entitats financeres.
- Acompanyament a les comunitats en la definició dels projectes, la sol·licitud d'ajuts, el seguiment de les obres

En cas de remunta i rehabilitació, la cooperativa hauria d'invertir **797,303€** que suposaria **5,537 €/mes o 461 €/mes** per propietari. El crèdit es retornà en 12 anys, i amb la remunta finalitzada en **1 any**, **el lloguer de 5.786 €/mes cobriria el 104% del retorn del crèdit.**

Possible gestor:

- | | | |
|----------------------------------|--------|---|
| • Organisme amb lideratge públic | -----> | Ajuntament / Empresa municipal / Òrgan mixt |
| • Organismes privats | -----> | Comunitat de propietat horitzontal |
| • Organismes col·lectiu | -----> | Cooperativa en cessió d'ús |

Viabilitat per model de gestió



Costos per Model de Gestió

PUJADES 207+209: REHABILITACIÓ I REMUNTA ATRI · VIABILITAT AMB LA POLÍTICA PÚBLICA ATRI

	Copropietat (Finques d'Alta Complexitat)		Propietat Privada Habitatge Protegit Assequible		Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús	
Cost definitiu obra (PEM + honoraris + IVA)	2,521,860€	100.00%	2,521,860€	100.00%	2,521,860€	100.00%
Subvenció pública finançada per l'ICF (BEI)	2,521,860€	100%	1,765,302€	70%	2,017,488€	80%
	ICF Ecoverda	1.59%	ICF Ecoverda	1.59%	ICF Ecoverda	1.59%
	2,952,777€	10 any	2,066,944€	10 any	2,362,221€	10 any
Crèdit pel cost no subvencionable			756,558€	30%	504,372€	20%
			ICF Ecoverda	2.528%	COOP57	2.75%
			1,246,499€	20 any	698,446€	12 any
Bestreta per la subvenció, si fos necessaria			1,765,302€	70%	2,017,488€	80%
			COOP57	4.90%	COOP57	4.90%
			1,851,802€	1 any	2,116,345€	1 any
INVERSIÓ + TAE : PROPIETAT / COOP			1,332,999€		797,303€	
INVERSIÓ + TAE : AJUNTAMENT			2,952,777€		2,066,944€	
TAE			430,917€		576,441€	
INVERSIÓ CONJUNTA			2,952,777€		3,399,942€	
sobrecost financer conjunt			17%		35%	
DERRAMA : AJUNTAMENT			24,606 €/mes		17,225 €/mes	
			10 any		10 any	
DERRAMA : PROPIETAT / COOP			5,554 €/mes		5,537 €/mes	
DERRAMA : Participació veïnes			463 €/mes		461 €/mes	
			20 any		12 any	
			12 parts		12 parts	
			6.40 €/m2/mes		8.89 €/m2/mes	
COBRIR DERRAMES AMB LLOGUER			4,165 €/mes		5,786 €/mes	
			17%		104%	

El càlcul es realitza per mètode estàtic, caldrà considerar pel sistema dinàmic que va controlant el fluxe de caixa mes a mes